

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bollerts“ in Heppenheim-Erbach für
die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche

**A) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 87 HBO zum
Ausgleich i.S. des § 1a BauGB**

1. Als externen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf dem stadteigenen Grundstück Gemarkung Erbach, Flur 4 Nr. 71 auf einer Teilfläche von 4.538 qm eine Streuobstwiese angelegt und die verbleibende Restfläche dieses Grundstücks zu einer extensiven Frischwiese weiter entwickelt.
2. Zur Nutzungsextensivierung ist die vorhandene Frischwiese zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd hat nicht vor Juli zu erfolgen, die zweite im September. Das Mähgut soll mindestens vierzehn Tage vor dem Abtransport ruhen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist verboten.
3. Zur Anlage der Streuobstwiese werden folgende Sorten empfohlen:

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Gelber Edelpfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Winterrambour
Birne:	Gute Graue, Schweizer Wasserbirne

Bauverwaltungsamt / Stadtbauamt
Hochbau 600 - Kn/601 - Ha/ha

Heppenheim, den 02. Juni 2000

Begründung

zum 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Im Bollerts“ in Heppenheim-Erbach für die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche (WR)

Erfordernis der Planung

Das Wohngebiet „Im Bollerts“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Heppenheimer Stadtteils Erbach. Es handelt sich hierbei um das Gelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches 1966 von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Odenwald (heute BGO) erworben wurde, um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Wohnbebauung zu ermöglichen und durch entsprechende Grünflächengestaltung das Landschaftsbild wiederherzustellen. Der hierfür maßgebliche Bebauungsplan „Im Bollerts“ wurde 1971 von der damals noch selbständigen Gemeinde Erbach in Kraft gesetzt. Auf dem ca. 2,4 ha großen Areal sind im Laufe der Zeit 15 Einfamilienhäuser und 5 Reihenhäuser geschaffen worden.

Im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung prüft die Stadt Heppenheim immer wieder, ob zunächst durch eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauungspläne vermieden werden kann, dass der Siedlungsrand weiter ausgedehnt wird. Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Heppenheim Überlegungen angestellt, in Bezug auf das Wohngebiet „Bollerts“ durch Erweiterung der überbaubaren Flächen und Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachform, -neigung, Errichtung von Dachgauben etc. weiteren Wohnraum schaffen zu können. Voraussetzung hierfür wäre allerdings gewesen, dass die Mehrzahl der dortigen Anlieger dies mitgetragen hätte, was aber nicht der Fall war. Aus diesem Grund reduziert sich die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Bereich „Bollerts“ auf drei städtische Grundstücke (Flur 2 Nr. 99, 100 und 101 tlw.) im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die bislang als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind. Mit der jetzt beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen auf diesem ca. 0,14 ha großen Areal nun drei weitere überbaubare Bauflächen ausgewiesen werden; die Restfläche verbleibt als öffentliche Grünfläche.

Planerische Absichten

Geplant ist eine zweigeschossige Kettenhausbebauung mit geneigten Satteldächern. Der jeweils südliche Grenzabstand (nach entsprechender realer Teilung des Grundstückes) kann hierbei mit Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden. Sollten die Zwischenbauten nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Straße „Im Bollerts“. Der Änderungsentwurf sieht in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO vor.

Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) weist den Geltungsbereich des vorliegenden BP-Änderungsentwurfes als „Siedlungsfläche - Bestand“ aus; im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Übergeordnete Planungsvorgaben stehen demnach der beabsichtigten Bebauungsplanänderung nicht im Wege. Im übrigen entspricht die Ausnutzung bislang unbebauter Bereiche innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne den Zielvorstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes. Insgesamt ist die beabsichtigte Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan von 1971 kämen die jetzt zur Überplanung anstehenden Grundstücke in einer Wasserschutzzone zu liegen, die allerdings nicht klassifiziert ist. Eine ebenfalls eingezeichnete Schutzgebietsgrenze lässt auf den ersten Blick die Schlussfolgerung zu, hier handele es sich um eine Wasserschutzzone II (engere Schutzzone). Bei einer näheren Betrachtung wird aber deutlich, dass eine solche Schutzgebietsausweisung aufgrund eines hydrogeologischen Gutachtens der Hess. Landesanstalt für Bodenforschung vom Juni 1968 zwar in Erwägung gezogen wurde, bei der Anordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.11.1969 zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Heppenheim aber keine Berücksichtigung fand. Die Gemeinde Erbach hat sich damals im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an der Empfehlung der HLfB orientiert; zu einer formellen Ausweisung ist es hingegen bis heute nicht gekommen. Eine solche Ausweisung unterliegt einer spezialgesetzlichen Regelung (Hess. Wassergesetz - HWG) und wäre demnach von der Oberen Wasserbehörde zu veranlassen gewesen. Nicht möglich war bereits damals nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), wie auch noch heute nach dem Baugesetzbuch (BauGB), eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan. Lediglich eine nachrichtliche Übernahme bereits ausgewiesener Schutzgebiete wäre möglich gewesen. Diesen Sachverhalt hat die Gemeinde Erbach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bollerts“ leider verkannt. Insofern kann der Bebauungsplan in Bezug auf die Wasserschutzgebiete keine rechtliche Wirkung entfalten, da es an der gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeit fehlt.

Vollständigkeitshalber sollte darauf hingewiesen werden, dass mit der Eingemeindung Erbachs in die Kreisstadt Heppenheim durch den Grenzänderungsvertrag die rechtskräftigen Bebauungspläne des Stadtteils in das Heppenheimer Ortsrecht überführt wurden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1981 wurde der Bebauungsplan „Im Bollerts“ dann inhaltlich in diesen übernommen. Eine Prüfung in diesem Zusammenhang, ob die Wasserschutzgebiete richtig dargestellt sind, war hierbei nicht notwendig, da diese Frage bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung war und daher keiner vertiefenden Betrachtung bzw. Prüfung bedurfte.

Verkehrerschließung / Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die drei geplanten Wohnhäuser richtet sich nach der entsprechenden Satzung der Stadt Heppenheim. Sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Problematik des ruhenden Verkehrs im Bereich der Straße „Im Bollerts“ ist auch der Stadt Heppenheim bekannt, wobei aber auch in Betracht zu ziehen wäre, dass es sich hier um eine reine Anliegerstraße handelt, die keinen Durchgangsverkehr erzeugt. Eine Verbesserung der Parkprobleme im dortigen öffentlichen Straßenraum kann allerdings nur mit straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen erzielt werden. In diesem Zusammenhang hat die zuständige Behörde für die Westseite der Straße „Im Bollerts“ im September 1996 ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet.

Insgesamt betrachtet sind durch die drei geplanten Baugrundstücke keine nennenswerten Veränderungen im Verkehrsaufkommen sowie im Verkehrsfluß zu erwarten.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die als Anlage 1 beigelegte Stellungnahme der Stadtwerke Heppenheim vom 17.5.1995 basiert auf der Grundlage der zunächst angedachten Gesamtkonzeption für das komplette Baugebiet „Bollerts“, von der mangels Interesse der Anlieger wieder Abstand genommen wurde. Im Ergebnis ist für die jetzt reduzierte Planänderung die Ver- und Entsorgung als gesichert anzusehen.

Was die Überarbeitung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.11.1969 betrifft (Ziffer 3 der Stellungnahme Stadtwerke) ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des von der Hess. Landesanstalt für Bodenforschung (HLfB) erstellten Gutachtens vom 3.12.1997 zur Größe des Einzugsgebietes für die Quelfassungen Hofwiese im Stadtteil Erbach das hierfür zuständige Staatliche Umweltamt Darmstadt die beabsichtigte Schutzgebietsfestsetzung im vorgesehenen Umfang nicht mehr umsetzen wird. Begründet liegt dies darin, dass sich das gesamte, bereits bebaute Gebiet „Im Bollerts“ gemäß dem genannten Gutachten in der Schutzzone II für die Quellen Hofwiesen „Alt“ befinden würde. Insoweit wäre dieses Gebiet nach den Vorgaben der Verordnung für die Festsetzung von Wasserschutzgebieten unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Auflagen zum Schutze des Grundwassers nicht mehr schutzfähig. So müssten z.B. die Kanäle im Wohngebiet in eine doppelwandige Ausführung umgerüstet werden.

Lediglich für die Quellen Hofweisen „neu“ und Dreißigacker, in deren vorgesehener Schutzzone II keine Bebauung vorhanden ist, beabsichtigt man das Verfahren fortzusetzen.

Belange von Natur und Umwelt

a) Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des BP-Änderungsentwurfes sind zwei unterschiedliche Vegetationsbestände vorhanden. Bei der größeren Fläche (ca. 1.500 qm) - für die Inanspruchnahme der geplanten Baugrundstücke - handelt es sich um eine im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Im Bollerts“ angeschüttete sehr starke Böschung. Aufgrund der Geländeneigung und des unebenen Untergrundes (teilweise sind große Felsblö-

cke vorhanden) konnte sich hier im Laufe der Jahre durch natürliche Sukzession ein tierökologisch bedeutsames Feldgehölz (Baumhecke) entwickeln. Die Hauptbaumart stellt die Baumweide dar. Vereinzelt sind Birken und Wildkirschen eingestreut. Den Unterwuchs bildet eine nitrophyle Ruderalflora, hauptsächlich bestehend aus Brombeere, Brennnessel und stickstoffliebenden Kräutern. Das Feldgehölz wird durch die angestrebte Bebauung vollständig in Anspruch genommen.

Die kleinere Fläche (ca. 500 qm) stellt sich als Buchenmischbestand dar. Dieser bleibt von der Bebauung unberührt und wird unverändert erhalten. Der Abstand zu dieser Fläche beträgt ca. 40 m und entspricht den Vorgaben des § 6 (15) HBO.

Die Belange des Wasserrechts sind insoweit durch die Planungsabsichten tangiert, dass das zur Überplanung anstehende Gebiet im Bereich einer weiteren Wasserschutzzone (Zone III) liegt. Belange des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind von der Planung nicht berührt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, ebenso sind die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

b) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Um den mit vorliegender Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sachgerecht und zweckmäßig beurteilen zu können, erachtet die Stadt Heppenheim in diesem Fall eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die AAVO als sinnvoll.

Wie die als Anlage 2 beigefügte Bilanzierung verdeutlicht, kann der durch die angestrebte bauliche Verdichtung entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft rein rechnerisch am Ort des Eingriffs nicht ausgeglichen werden. Die Bilanzierung ergibt eine Biotopwertdifferenz von 69.435 Punkten.

Um diese Differenz auszugleichen, wird die Stadt Heppenheim auf ihrem Grundstück Gemarkung Erbach, Flur 4 Nr. 71, (9.036 m²), auf einer Teilfläche von 4.538 m² eine Streuobstwiese anlegen und das Restgrundstück als extensive Frischwiese weiterentwickeln (siehe Anlagen 3,4 und 5). Hieraus ergibt sich folgende Biotopwertberechnung:

Bestand:	Frischwiese, intensiv	27 WP x 9.036 m ² = 243.972 WP
Nach Maßnahme:	Streuobstwiese,	31 WP x 4.538 m ² = 140.678 WP
	Frischwiese, extensiv	44 WP x 4.498 m ² = 197.912 WP
Überschuss:		94.618 WP

Die Ausgleichsfläche liegt an einem Hang am Ortsrand von Erbach und wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Sie stellt sich, bis auf ein angrenzendes Waldstück, als ausgeräumt und ungegliedert dar. Das Anpflanzen von Obstbäumen wertet das Landschaftsbild an dieser Stelle positiv auf. Die Streuobstwiese ist ein markantes,

regionaltypisches Element zur Gestaltung der Kulturlandschaft in der Region Odenwald. Neben den Aspekten des Sichtschutzes bietet die Streuobstwiese zahlreiche Lebensräume für die Tierwelt, so als Bienenweide oder als Rückzugsraum für Vögel. Daneben leisten Streuobstwiesen insbesondere an Hangflächen einen Beitrag zum Erosionsschutz. Der alljährliche Blühaspekt sowie die Nutzung des Obstes durch die Anwohner trägt zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Eine geschlossene Boden-decke, die durch Weiterentwicklung des verbleibenden Frischwiesen-Anteils von 4.498 m² erreicht wird, hält Niederschlagswasser zurück und gibt es langsamer ab. Wegen des Bestandes der Fläche mit Bäumen erfolgt eine geringere Sonneneinstrahlung auf den Boden. Somit werden in den Sommermonaten geringere Temperaturen in der Umgebung vorliegen als bei der derzeitigen Nutzung.

Folgende Sorten werden zur Anlage dieser Streuobstwiese empfohlen:

Apfel: Bohnapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Winterrambour

Birne: Gute Graue, Schweizer Wasserbirne

c) Kostenschätzung / Finanzierung

Pflanzung von 45 Bäumen

Bäume liefern: (50,-- DM), pflanzen (60,-- DM), wässern (100,-- DM)
210,-- DM x 45 Stück = 9.450,-- DM

Fertigstellungspflege

Laufzeit des Pflegevertrages: 2 Jahre, Aufwand 3,-- DM/m²
4.538 m² x 3,-- DM = 13.614,-- DM
Pflege einer Wiesenfläche: 4.498 m² x 3,-- DM = 13.494,-- DM
Gesamt: ca. 36.558,-- DM

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Haushaltsstelle 120.9600 „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist insoweit durchzuführen, dass aus der z. Zt. vorliegenden öffentlichen Grünfläche Flur 2 Nr. 90, 100 und 101 drei Baugrundstücke gebildet werden. Die Restfläche der Parzelle Nr. 101 verbleibt als öffentliche Grünfläche, eine öffentliche Erschließungsstraße liegt vor.

Kosten der Erschließung

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung entstehen keine Erschließungskosten. Die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichenden Querschnitten vorhanden.

Regenwassernutzung

Die Satzung der Kreisstadt Heppenheim über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vom 28.7.1997 sowie der 1. Nachtrag hierzu vom 22.5.2000 ist zu beachten.

Zusammenfassung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eine den Anliegern im März 1996 vorgestellte Gesamtkonzeption zur möglichen Schaffung weiteren Wohnraumes auf den einzelnen Grundstücken (sog. „große Planung“) fand keine Akzeptanz, so dass die Stadt Heppenheim ihre Planungsabsichten auf die Neuausweisung dreier Baugrundstücke im Bereich einer seitherigen öffentlichen Grünfläche reduzierte. Fast alle Anlieger haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.3.1997 bis einschließlich 4.4.1997 zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Stellung genommen. Inhaltlich summieren sich die vorgebrachten Stellungnahmen überwiegend auf folgende Kritikpunkte:

1. Verschärfung der bereits jetzt bestehenden Verkehrsproblematik, insbesondere des ruhenden Verkehrs,
2. Bebauung einer (vermeintlichen) Wasserschutzzone II, verbunden mit dem Vorwurf an die Stadt Heppenheim, über Jahre hinweg die wahre Sach- und Rechtslage verschwiegen und die Anlieger vorsätzlich getäuscht zu haben,
3. ungerechtfertigte Vorteilsnahme der Gemeinde Erbach / Stadt Heppenheim in Bezug auf den Erwerb der jetzt geplanten Grundstücke bzw. die Erschließungskosten.

Die Punkte 1. und 2. sind bereits vorstehend erläutert worden. Zu Punkt 3 ist anzumerken, dass die jetzt zur Überplanung anstehenden Grundstücke in der Tat seinerzeit von der Baugenossenschaft Odenwald unentgeltlich an die Gemeinde Erbach übertragen wurden, da diese lt. Bebauungsplan in einem Wasserschutzgebiet lagen und man damals davon ausging, dass an dieser Stelle nicht gebaut werden dürfe. Diese Einschätzung war unrichtig und die Gründe hierfür sind vorstehend bereits dargelegt worden. Von einer ungerechtfertigten Vorteilsnahme der Stadt Heppenheim kann aufgrund der eindeutigen Rechtslage allerdings keine Rede sein. Für die Erhebung von Beiträgen nach dem Bundesbaugesetz / Baugesetzbuch in Verbindung mit dem städtischen Ortsrecht sind die sachlichen und rechtlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht maßgebend, d.h. erschlossen und beitragspflichtig waren die Grundstücke, welche zum Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Bebauungsplan bebaubar waren. Diese punktuelle Betrachtungsweise ist im Erschließungsbeitragsrecht zwingend zu beachten und schließt unter dem Blickwinkel der Gerechtigkeit und ggfs. auch der Praktikabilität nicht vollauf überzeugende Folgen im Kern mit ein, die hingenommen werden müssen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass eine nachträgliche Einbeziehung (bzw. Umverteilung) der neu geplanten Baugrundstücke in den Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke nicht zulässig ist. Die bereits entstandenen erschlie-

ßungsrelevanten Kosten können daher nicht im nachhinein auf die neu bebaubaren Grundstücke einer bereits fertiggestellten Erschließungsanlage (Straße) umverteilt werden.

Vom Grundsatz her gleich verhält es sich mit der Übertragung der betreffenden Grundstücke an die Stadt Heppenheim. Auch hier ist eine nachträgliche Einbeziehung der jetzt geplanten Baugrundstücke in die damalige Nettobaufläche und damit in die Berechnung der Grundstückspreise nicht möglich, da zum einen der diesbezügliche Vertrag zwischen BGO und Stadt dies nicht vorsieht und es zum anderen keine Garantie dafür gibt, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes für alle Zeiten unverändert bleiben. Auch hier ist eine punktuelle Betrachtungsweise geboten, da ansonsten bei jeder Veränderung der Sach- und Rechtslage eine Neuberechnung und -verteilung notwendig wäre. Diese Vorgehensweise wäre in keinsten Weise praktikabel.


(Obermayr)
Bürgermeister

↓

Anlagen